

Kaupunginhallitus 15.03.2021 § 84

§ 84

Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Hepokorven alueelle kiinteistön 49-402-10-2 määräalaan (Kv-asia) (Pöydälle 1.3.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:
Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaan.

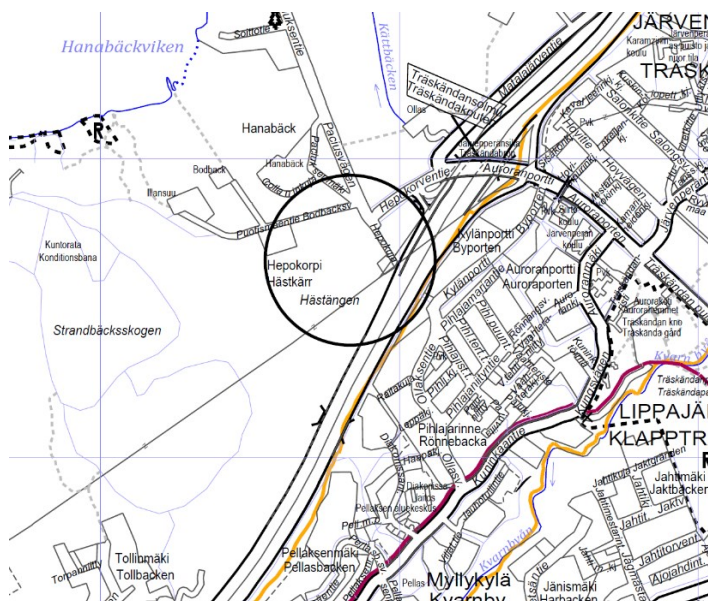
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaava- ja kiinteistötiedot



Kiinteistö OLLAS (kiinteistötunnus 49-402-10-2) sijaitsee Högnäsin kaupunginosassa Traskändansolmun liittymässä rajautuen Hepokorventiehen ja Kehä III:n reunaan. Tarkastelualue on osoitettu

liitekartalla. Hepokujan tiealue halkaisee tarkastelualueen kahtia. Hepokujan länsipuoleinen osa aluetta on viljelysmaata ja itäpuoleinen osa metsämaata. Alueella sijaitsee vuonna 1950 valmistunut noin 50 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja kolme pienehköä talousrakennusta. Kiinteistön 49-402-10-2 kaksipalstaisen määräalan pinta-ala on noin 14,8 hehtaaria. Tarkastelualue on merkitty vuonna 1997 lainvoiman saaneessa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa pääasiallisesti teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) ja vähäisiltä osin siihen kytkeytyväksi virkistysalueeksi (V). Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksessa tarkastelualueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu pääosin elinkeinoelämän ja teollisuuden alue (TP/T) ja hyvin vähäisiltä osin virkistysalue (V). Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä syys-lokakuussa 2020.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut tarkastelualueen Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten (EKY 16.9.2019 § 40 ja 7.9.2020 § 94). Tarkastelualueella on tähän liittyen vireillä Hepokorvenkallion asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen ja sähköaseman sekä näiden vaatimien toimintojen sijoittaminen Hepokorven alueelle Kehä III:n pohjoispuolelle. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

Datakeskushankkeen ympäristöllinen ja yhteiskunnallinen merkitys

Hepokorvenkallion datakeskushankkeella on merkittäviä vaikutuksia Espoon hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmastonmuutoksen torjuntaan. Alueella vireillä olevan asemakaavatyön aikana on laadittu ilmastovaikutusten arviointi, jossa on arvioitu hankkeen kokonaisvaikutuksia. Suomi on sitoutunut luopumaan kivihiihlenpoltosta vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi Espoo on sitoutunut toimimaan hiilineutraalisti vuoteen 2030 mennessä. Historiallisesti pääkaupunkiseutua on lämmitetty kivihiihellä ja maakaasulla yhteistoimintalaitoksissa (sähkön ja lämmöntuotanto) sekä kylminä ajanjaksoina myös vastaavilla maakaasulla toimivilla yhteistoimintalaitoksilla. Espoossa kaukolämpöjärjestelmä on yksittäisesti suurin hiilidioksidipäästöjen tuottaja.

Öljykattiloita on viime vuosina korvattu biomassalla toimiviksi ja myös niiden käyttöä on osin rajoitettu. Pääkaupungin lämpöjärjestelmässä on yksi tehokas jätteenpolttolaitos Vantaan itäosissa, mutta kyseisen laitoksen teho ei riitä kompensoimaan kivihiilestä luopumista koko lämpöjärjestelmän alueella. Lisäksi lämpöjärjestelmä on hydraulinen, jossa etäisyydet ja korkeuserot lämmöntuotannon ja kulutuspisteiden välillä ovat kokonaisjärjestelmän tehokkaan toiminnan kannalta merkittäviä.

Kivihiilestä luopuminen koskee eritoten Helsingin, Espoon ja Kirkkonummen isoja lämpöjärjestelmiä. Vantaan tilannetta helpottaa edellä mainittu tehokas jätteenpolttolaitos. Pääkaupunkiseudun lämpöyhtiöt tekevät yhteistyötä tulevan ei-kivihiileen perustuvan lämpöjärjestelmän suunnittelussa, esimerkkinä mm. Kilpilahden alueen teollisuuden hukkalämmön hyödyntäminen pääkaupunkialueella.

Nykyaikaisilla teollisen kokoluokan lämpöpumpuilla pystytään ottamaan Hepokorven alueelle suunnitellusta suuren kokoluokan datakeskuksesta n. 150 MW:n peruskuormalämpötehoa ja siirtämään 90-asteista vettä kaukolämpöjärjestelmään. Tarkastelussa oleva 150 MW:n lämpöteho tulisi korvaamaan kivihiieltä lämmöntuotannossa. Arvion mukaan vaikutus

”datalämmön” hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO₂-päästöjen vähenemänä n. 430 000 tonnia CO₂ per vuosi. Espoon osuus tästä vähenemästä olisi noin 390 000 tonnia CO₂. Teoreettisesti koko datakeskuksen käyttöiän (n. 50 vuotta) perusteella tarkasteltuna kompensatio olisi n. 21 000 000 tonnia CO₂. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat yhteensä 1 000 000 tonnia CO₂ (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO₂-taseesta pois n. 36 %. Metsäalaksi muutettuna tämä tarkoittaa n. 100 000 ha hiilinieluna toimivaa metsää. Datakeskuksen hukkalämpöjen kierrättäminen on yksi Espoon suurimmista ilmastotoeista.

On tärkeää nostaa esiin, että datakeskukset tulevat lisäämään laskentatehoaan Pohjolassa tulevien vuosien aikana. Digitalisaation lisääntyessä yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Yhteisen Pohjoismaisen sähkömarkkinan kannalta vaikutukset kohdistuvat kaikkiin maihin, riippumatta siitä mihin maahan datakeskusinvestointi syntyy. Näin ollen on erittäin tärkeää mahdollistaa datakeskusten sijoittaminen siten, että tietokoneiden joka tapauksessa tuottama hukkalämpö saataisiin kierrätettyä eikä sitä puhalleta ilmaan. Hepokorvenkalliolla kaukolämpöverkon ja sähköverkon läheisyys puoltavat erityisesti alueen sopivuutta datakeskustoimintaan ja teollisten hukkalämpöjen kierrättämiseen.

Iso datakeskusinvestointi on aina yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät satoja uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Hepokorven alueelle on mahdollisuus saada samalla suurinvestointi Suomeen ja hyödyntää konesaleista syntyvää hukkalämpöä kaukolämpöverkon lämmitykseen ja luoda hiilineutraalista kaukolämmöstä aidosti myös kilpailukykyinen vaihtoehto.

Kaavoitus ja Oittaaan ulkoilualue

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu alueen nykyiset ulkoilureitit rajaamalla ne rakentamisalueiden ulkopuolelle. Oittaaan alueella säilyy asemakaavan myötä yhteensä n. 170 hehtaaria yhtenäistä metsäaluetta, mikä mahdollistaa alueen nykyisten ulkoilureittien ja hiihtolatujen laajentamisen, jos sille nähdään tulevaisuudessa tarvetta. Asemakaava parantaa kulkuyhteyksiä Oittaaan suuntaan nykytilanteeseen verrattuna. Alueen ulkoilijoille ja hiihtäjille toteutetaan asemakaavan myötä uusi rakennettu yhteys Kehä III:n ali Oittaaan virkistysalueen suuntaan. Tämä mahdollistaa uuden kulkusuunnan ulkoilualueelle ja palvelee erityisesti Kehä III:n eteläpuolen asukkaita. Yhteys toteutetaan rinnakkaisena ulkoilureittinä ja latuna, jolloin se on käytössä kaikille liikkumismuodoille ympäri vuoden.

Maanomistustilanne

Kaupunki omistaa tarkastelualueen länsipuolelta entuudestaan laajoja maa-alueita. Tarkastelualueen yksityinen maanomistus sijoittuu kaupungin omistamien alueiden ja Träskändansolmun liittymän väliselle alueelle. Kaupungin omistamien maa-alueiden sijoittuminen erilleen liikenneyhteyksistä ei mahdollista alueiden kehittämistä yleiskaavan

mukaisiin käyttötarkoituksiin toiminnallisesti ja taloudellisesti mielekkäällä tavalla. Alueen hallintaan vaikuttaa myös olemassa oleva sähkölinja-alue käyttöoikeuden rajoituksineen rasittaen sekä yksityisen maanomistajan että kaupungin omistamia alueita.

Käydyt maanhankintaneuvottelut

Tarkasteltavan alueen hankinnasta on neuvoteltu maanomistajien kanssa yli kymmenen vuoden ajan. Neuvottelujen alkamisesta lähtien maanomistajia on tavattu muutaman vuoden välein ja aktiivisesti etsitty osapuolten kannalta soveltuvaa ratkaisua. Käydyt neuvottelut ja niiden pohjalta Espoon kaupungin 6.11.2020 jättämä viimeisin kirjallinen maanhankintatarjous eivät kuitenkaan ole johtaneet vapaaehtoisten kauppojen syntyymiseen.

Kaupunki jatkaa neuvotteluja edelleen aktiivisesti. Vapaaehtoisten kauppojen tulee kuitenkin perustua yleisen markkinatilanteen sekä tehtyjen kauppojen suhteen johdonmukaiseen ja tasapuoliseen hintatasoon. Suunnitteluvarauksen mukaisen datakeskushankkeen aikataulun vuoksi on syytä varautua tilanteeseen, jossa vapaaehtoiseen sopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä. Mikäli maanhankintaneuvottelut eivät johda tuloksiin, on kaupungilla valtuuston 9.11.2015 hyväksymän maapoliittisen periaateohjelman mukaan mahdollisuus tapauskohtaisen harkinnan kautta hakea kohteeseen lunastuslupaa.

Yritystonttitilanne

Espoon kaupungin kasvu- ja työllisyystavoitteet edellyttävät pitkällä tähtäimellä riittävän yritystonttiarjonnan ennakoivaa kaavoittamista. Tarvetta ja kysyntää on sekä pienille että suuremman kokoluokan yritystonteille. Tällä hetkellä puutetta on erityisesti kokoluokaltaan suurista tonteista, minkä takia Espoon kaupunki on osin kykenemätön neuvottelemaan esimerkiksi merkittävien teollisuus- ja logistiikkahankkeiden sijoittumisesta Espooseen.

Kaupunkirakenteeltaan tiivistyvässä Espoossa yritystoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi on tarvetta myös yritysten korvaavien sijoittumismahdollisuuksien osoittamiseen. Yritys- ja teollisuustonttiarjonnan lisäämiseksi tarkastelun alueen hankkiminen kaupungin omistukseen on olennaista datakeskushankkeesta riippumatta. Hepokorven kehittäminen elinkeinoelämän alueena on kaupungin kehityksen kannalta keskeistä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta (11.6.2014 § 77) on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavatyötä ohjatessaan linjannut, että Kehä III alueen roolia vahvistetaan työpaikka-alueena ja osana metropolialueen elinkeino- ja logistiikkavyöhykettä.

Lunastusmenettely

Espoon kaupunki hakee lunastuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaiseen tarpeeseen lunastaa alue asuntorakentamiseen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, johon alueelle suunniteltu työpaikka-alue on luettavissa.

Lunastuslupaa haetaan ympäristöministeriöltä, joka arvioi täyttääkö hakemus maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetyt edellytykset lunastamiselle vai ei. Ympäristöministeriö ei arvioi tai määritä

lunastettavasta maasta maksettavaa hintaa tai muita lunastuksen yksityiskohtia kuten lunastettavien alueiden tarkkoja rajauksia kartalla. Nämä määritellään lunastusluvan myöntämisen jälkeen Maanmittauslaitoksen suorittamassa puolueettomassa lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksen suorittaa toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä koostuva lunastustoimikunta.

Lunastusluvan hakemisesta päättää kaupungin valtuusto. Päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ratkaisu. Siitä ei sen vuoksi voi valittaa (KHO:1986-A-II-47). Lunastusprosessi voidaan hakijan eli kaupungin osalta keskeyttää ja lunastushankkeesta vetäytyä, mikäli vapaaehtoinen maanhankinta saataisiin toteutumaan lunastusprosessin aikana.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 73

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaaan.

Käsittely

Vuornos Jalosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria